STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 40 "Auf'm Stein"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1987

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat am 26.06.88 den Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 40 "Auf'm Stein" gefaßt. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt (vom 21.01.82) weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus bzw. im Bereich des Fernmeldeamtes als Fläche für Gemeinbedarf. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde erforderlich im Hinblick auf die bestehenden und schon beantragten Bauvorhaben und deren städtebaulich geordnete Situation.

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt folgende Zielsetzung:

Die Erschließung wertvoller Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Dies ist nur möglich durch den Bau neuer Erschließungsstraßen. Der Rat hat von den 3 vorgeschlagenen Varianten eine ausgewählt. Diese Lösung bietet eine Erschließung aller im Plangebiet gelegenen Grundstücke mit möglichst geringem Eingriff in die bestehende Umweltsituation.
Die ursprünglich geplante direkte Verlängerung der Gartenstraße auf die Steinstraße soll nicht durchgeführt werden, da in diesem Fall das vielbekannte Problem der 'Rennstrecke im Wohnbereich' entstehen könnte. Die zusätzliche Belastung einer direkten Verbindungsstraße durch gebietsfremden Durchgangsverkehr könnte noch verstärkt auftreten durch eine 'Umgehungsfunktion' der Ampelanlage Hauptkreuzung B 55 - Othestraße.

Um eine verkehrsberuhigte Situation von Beginn an zu sichern, wurde die Variante der unterbrochenen Stichstraßen vorgeschlagen. Das heißt, die Verbindung Gartenstraße - Steinstraße wird abgebunden - es entstehen zwei Stichstraßen am Ende mit Wendehammer versehen -

lediglich fußläufig miteinander verbunden. Die beiden Erschließungsstraßen sollen nach den Erkenntnissen der letzten Jahre verkehrsberuhigend ausgebaut werden. Der ruhende Verkehr wird mit einbezogen werden und eine Begrünung mit eingeplant.
Die Ausführungsplanung soll ein Erschließungssystem anbietetn, daß auf der Grundlage des derzeitigen Standes der Erschließungstechnik im Wohnungsnahbereich abzielt. Es soll den ökonomischen Anforderungen (günstiges Verhältnis der Erschließungsfläche zur Nutzfläche), Anforderungen der Verkehrssicherheit (Geschwindigkeitsdrosselung) und Anforderungen des Wohnumfeldes (Gestaltung des Straßenraumes und der Platzanlagen) in günstiger Weise entsprechen.
Die Verkehrsflächen sind als Verkehrmischflächen auszubauen, d. h. der gesamte Straßenquerschnitt steht für Autos und für Fußgänger gleichberechtigt zur Verfügung. Die Befahrung für größere Fahrzeuge (z. B. Ver- und Entsorgung, Schneepflug usw.) ist zu berücksichtigen.

Die Wendehammer-Situation soll in beiden Fällen die Möglichkeit des Freiraumes zum Spielen und sonstigen nachbarschaftlichen Kontakten bieten. Da mit der Inanspruchnahme von größeren Fahrzeugen im allgemeinen nur kurzfristig und in größeren Abständen zu rechnen ist, soll dieser Bereich der Wohnqualität zugute kommen.

Die für den Ausbau der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungsflächen werden im Zuge der Erschließungsdurchführung von seiten des Erschließungsträgers grundsätzlich im Eigentum der Anlieger verbleiben. Die Stadt verpflichtet sich, ggf. entsprechende entschädigungsrechtliche Verpflichtungen zu treffen.
Die öffentlichen Stellplatzanlagen sollen mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern begrünt werden.

2. Festsetzungen

Das gesamte Gebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Fernmeldeamt als Fläche für Gemeinbedarf. Es darf nur eingeschossig in offener Bauweise gebaut werden. Mit Ausnahme des Grundstückes am Wendehammer der Planstraße 2. Dort kann eine geschlossene Bauweise gewählt werden zur besseren Ausnutzung des Grundstückes (z. B. Reihenhäuser). Dies auch im Hinblick auf die sozialen Strukturen dieses Gebietes. Das neu zu erschließende Gebiet soll grundsätzlich nicht bestimmten

Bevölkerungsssichten vorbehalten sein.
Im Bereich der Einmündung Planstraße 2 in die Steinstraße ist die bereits vorhandene Bebauung 2-geschossig. Diese Form der starken Grundstücksnutzung soll auch lediglich auf diese Häuser beschränkt bleiben.

Die Dachform und Neigung soll, so wie die Firstrichtung freibleiben, um eine variable Bauweise zu ermöglichen. Dies auch auf die recht verschiedenartigen Bauweisen in der näheren Umgebung bezogen. Grundsätzlich soll hier die Möglichkeit für phantasievolle Bebauung geschaffen werden (Kniestöcke, Dachgauben, Dachausstiege sind erlaubt).

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt für Garagen und Stellplätze. Für Garagen ist ein Stauraum von mindest 5 m einzuhalten. Es sind je Wohneinheit max. 2 Garagen zulässig.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die im Plangebiet vorhandenen großen Bäume mit besonderem ökologischem Wert sollen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurden diese Bäume eingemessen und als Erhaltungsgebot in den Babauungsplan aufgenommen.
Der Erhalt des gesamten Gehölzbestandes wurde bei der Planung berücksichtigt, kann jedoch bei der Ausführung der Bebauung tatsächlich nicht insgesamt geschont werden.
Es sollte jedoch die derzeitige Querbepflanzung an den Parzellengrenzen 283/4 zu 2702 und 284/1 zu 2208 erhalten bzw. mit einheimischem Gehölz wieder aufgeforstet werden.
Bei der Ausführungsplanung der Erschließungsstraßen/Wege und Stellplatzanlagen wird ein Eingrünungsplan erstellt.
Für die Bepflanzungen auf den zu bebauenden Grundstücken sollten standortgerechte Gehölze verwandt werden.
Zur Hilfe und Unterstützung liegt diesem Text eine Auswahlliste von standortgerechten Gehölzen bei. Diese Liste mit einem entsprechenden Text wird bei der Bearbeitung von Bauanträgen dem Bauherrn an Hand gegeben.

4. Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Aggerverband / durch das städtische Wasserwerk, Hochbehälter Leienbach.
Gültig für diesen Bereich ist die "Satzung über den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser - Wasserversorgungssatzung der Stadt Bergneustadt".

5. Entsorgung

Die Entwässerung im Planbereich wird im Mischsystem gesichert.
Es gilt die "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage - Entwässerungssatzung - der Stadt Bergneustadt".

6. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird vom Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk sichergestellt.

7. Abfallbeseitigung

Das Einsammeln der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Stadt Bergneustadt, die Privatunternehmen mit der Durchführung beauftragt hat. Die ordnungsgemäße Deponierung und Entsorgung erfolgt durch die Unternehmen und den Abfallbeseitigungsverband.
Die "Satzung der Stadt Bergneustadt über die Abfallbeseitigung" ist zu berücksichtigen.
Des weiteren gilt das "Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen" (Abfallgesetz - AbfG) - Bund - und das "Abfallgesetz für das Land NW (Landesabfallgesetz - LAbfG).
Über die jeweils möglichen Formen der Abfallbeseitigung durch Abhol- und Bringsysteme ist der jeweils letzte Stand zu berücksichtigen.
Informationen darüber sind im Rathaus der Stadt erhältlich.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

a) Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes (§ 24 BauGB)

Die Stadt wird, falls notwendig, das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB ausüben für Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie für Flächen, die nach dem Bebauungsplan für eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt sind.

b) Enteigung (BauGB §§ 85 ff)

Die Stadt Bergneustadt behält sich die Einleitung und Durchführung von Enteignungen vor, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

c) Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB und §§ 80 ff. BauGB)

1. Umlegung (§ 45 ff. BauGB)

Eine Umlegung ist vorgesehen, da es zur Erschließung und zur Neugestaltung des Gebietes erforderlich ist, Grundstücke neu zu ordnen. Die neu entstehenden Grundstückszuschnitte sind nach Lage, Form und Größe durch die Art der Erschließung und der vorhandenen Situation entstanden.
Eine freiwillige Bodenordnung (z. B. Grundstücksteilung) ist damit jedoch nicht ausgeschlossen.

2. Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB)

Die Stadt hält sich Maßnahmen zur Grenzregelung vor.

d) Erschließungsmaßnahmen / Herstellung der Erschließungsanlagen (§§ 123 ff. BauGB)

Die Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes erfolgt durch die Planstraßen 1 und 2.
Die Abrechnung erfolgt nach Erschließungsprogrammen der Stadt auf der Basis des Kommunal-Abgabengesetzes (KAG) und BauGB (Mindestbeitrag der Stadt 10 %).

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes zeichnen sich zum jetzigen Zeitpunkt keine Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

irgenwelcher Personen ab. Sollte es aber doch durch unvorhersehbare Umstände dazu kommen, muß nach § 180 BauGB verfahren werden.

10. Bevölkerung

Durch die Neuplanung entstehen voraussichtlich 27 weitere Wohneinheiten (pro Einfamilienhaus / eine Wohneinheit ohne Einliegerwohnung!).
Die derzeitige Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zeigt, daß Neuerschließungen unbedingt erforderlich sind.
Der Mangel an bebaubaren Grundstücken (und Wohnungen) ist besonders extrem, da z. Z. eine große Anzahl von deutschen Bürgern aus Oststaaten (Aussiedler und DDR-Bürger, Übersiedler, Zuwanderer) ohne Wohnung sind.
Diese Wohnungsnot wirkt sich insgesamt auf die Erforderlichkeit zur Schaffung von Wohnraum und damit Bereitstellung von baureifen Grundstücken aus.

11. Umweltverträglichkeit

Bei der Bearbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurde im besonderen Maße auf unsere Umwelt Rücksicht genommen.

Zum ersten stellt die Art der Erschließung durch die beiden nur fußläufig miteinander verbundenen Stichstraßen, die für Kinder insbesondere und allgemein für Menschen freundlichste Variante dar. Die fertig ausgebauten Straßen werden begrünte Spielstraßen sein ohne Vorrecht der Autofahrer. Letztgenannte werden sich durch die Art des Ausbaues der Straße den Fußgängern, den Kindern anpassen müssen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird eine gemeinsam zu nutzende Fläche darstellen, die gemeinsame Rücksichtnahmen verlangt.

Im Bereich "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen" wurden vorhandene Bäume eingemessen und durch das Erhaltungsgebot unter Schutz gestellt.

Weiterhin werden dem Bürger Empfehlungen gegeben, wie das Gebiet aus ökologischer Sicht durch die Bebauung möglichst wenig zerstört wird. Eine Liste von standortgerechten Gehölzen soll dem Bürger bei der Begrünung seines Grundstückes helfen, die richtige Wahl zu treffen.

Um den Wasserschutz zu verstärken, wird dem Bürger die Möglichkeit

gegeben, Regenwasser vom Anschluß- und Benutzungszwang (nur auf Antrag) auszuschließen, dies in Rückhalte- bzw. und Sickerschachtanlagen zu leiten und so den verschiedensten ökologischen Verwendungen zuzuführen. (Bei Wiedereinleitung des Regenwassers als Brauchwasser in die öffentliche Kanalisation kann durch die Stadt ein Zähler der einzuleitenden Brauchwassermenge verlangt werden.)
Die Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang in der "Satzung über den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Grundstücke mit Wasser - Wasserversorgungssatzung der Stadt Bergneustadt" ist in §§ 4 bis 7 geregelt.
Im Bereich Anschluß an die öffentliche Abwasseranlage regeln die §§ 6 und 7 der Satzung der Stadt Bergneustadt den Benutzungszwang und die Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang.

Der Anteil der versiegelten Flächen im Planungsbereich ist unbedingt auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Diese Maßnahmen dienen der Reduzierung von Oberflächenwasserabflüssen, der Stärkung der Wasserhaltefunktion des Bodens und der Kanalisationsentlastung bei Starkregen.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 15.09.1989

Der Stadtdirektor

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Bergneustadt beim Satzungsbeschluß am 20.12.1989 vorgelegen.

Bergneustadt, den 11.09.1989